

DOM

Afsagt 21. januar 2014 i sagerne

BS 14-1176/2012

x Bank A/S

(advokat Erik Nyborg)

mod

Afdeling 01 x Boligforening

(advokat Asger Larsen)

BS 14-1180/2012

x Bank A/S

(advokat Erik Nyborg)

mod

Afdeling 72 x Boligforening

(advokat Asger Larsen)

BS 14-2048/2012

x Bank A/S

(advokat Erik Nyborg)

mod

Afdeling 01

x Boligforening

(advokat Asger Larsen)

BS 14-1930/2013

x Bank A/S

(advokat Erik Nyborg)

mod

Afdeling 01, 02, 07, 37, 51 og 89

x Boligforening

(advokat Asger Larsen)

Sagernes **baggrund**

x Boligforening blev stiftet i 1948 som et almenbolig boligselskab.

Boligforeningen er omfattet af lov om almene boliger m.v. som en boligorganisation, der er organiseret med almene boligafdelinger, jf. almenbolig-

lovens § 1, jf. § 9, stk. 1. Boligafdelingerne ejer og driver ejendomme i xx Kommuner.

Pr. 1. januar 2010 blev afdelingerne 01, 02, 07, 37, 51 og 89, der ejer ejendomme i x Kommune, sammenlagt til en afdeling, jf. bekendtgørelse nr. 1307 af 15. december 2009 om drift af almene boliger m.v. (driftsbekendtgørelsen), § 25, stk. 1. Den sammenlagte afdeling fik navnet afdeling 01. x Kommune godkendte sammenlægningen den 5. januar 2011.

x blev etableret pr. 1. juni 2010 som et fælles administrationsselskab for 7 boligorganisationer i x og de 4 nævnte omegnskommuner, herunder x Boligforening.

I løbet af 2010/2011 erhvervede x Boligforening Afd. 01 ejendommene Langdalen 67, Kristrupvej 39 A og Genvejen 2 - 12. Afd. 72 erhvervede ejendommen Ternevej 47. Ejendommen på Genvejen blev købt af en privat andelsboligforening, mens de andre ejendomme blev erhvervet som såkaldte projektejendomme, således at sælgeren af ejendommene som en del af købsaftalen skulle opføre en bebyggelse (rækkehuse). De 3 byggerier er u-støttede, dvs. opført uden offentlig støtte. I forbindelse med erhvervelsen af ejendommene blev der ikke etableret selvstændige afdelinger som købere. x Boligforening havde ikke søgt om eller opnået kommunens godkendelse til erhvervelse af ejendommene, men x Kommune har efterfølgende godkendt x Boligforenings erhvervelse af ejendommene Langdalen 67 og Kristrupvej 39 A.

x Boligforening blev erklæret konkurs 8. december 2011, hvorefter boligforeningen blev administreret af boets kurator (senere kuratorer). Administrationen er senere overgået til x. Under konkursbehandlingen er stiftet 3 nye afdelinger, nr. 3, 4 og 5, hvortil er overført ejendommene henholdsvis Langdalen 67, Kristrupvej 39 A og Genvejen 2 - 12. Ternevej 47 blev udskilt fra afdeling 72 til en ny afdeling 73. Den 18. juni 2012 tilbagekaldte x Kommune godkendelsen af sammenlægningen af afdelingerne 01, 02, 07, 37, 51 og 89 og meddelte pålæg om at foretage en opdeling, svarende til den oprindelige. En sådan opdeling er efter det oplyste sket i 2013.

Sagsøgeren, x Bank A/S, var bankforbindelse for x Boligforening og har finansieret eller medfinansieret erhvervelsen af de 4 nævnte

ejendomme (Langdalen 67, Kristrupvej 39 A, Ternevej 47 og Genvejen 2 – 12). I forbindelse med erhvervelse af ejendommen Langdalen 67 ydede sagsøgeren et lån til Afd. 01 med en restgæld pr. 31. august 2013 på 6.564.704,84 kr. og til erhvervelse af ejendommen Kristrupvej 39 et lån med restgæld pr. samme dato på 8.590.995,66 kr.

I forbindelse med erhvervelsen af Langdalen 67 optog afdeling 89 den 9. august 2011 et lån i x på 7.200.000 kr. Samme dag afgav afdeling 01 en modgaranti over for sagsøgeren, der herefter udbetalte lånet den 9. september 2011. Pantebrevet blev imidlertid aldrig tinglyst, og banken måtte indfri lånet over for x og har herefter krævet indfrielsesbeløbet betalt af Afd. 01. Påstand herom, senest opgjort til 7.354.140,07 kr., fremkom (i sagen BS 1176/2012) den 18. juni 2013.

Sagsøgeren ydede et lån til Afd. 01 pr. 1. maj 2012 opgjort til 726.289,89 kr. i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen Genvejen 2 – 12. Da afdelingen efter konkursen bestred, at lånet var gyldigt, anlagde banken sag om betaling af lånet med renter og omkostninger (BS 2048/2012).

Efter opdelingen af Afd. 01 i 2013 anlagde sagsøgeren sag den 5. september 2013 afdelinger 01, 02, 03, 04, 05, 07, 37, 51, og 89 med påstand om solidarisk hæftelse for sagsøgerens krav i anledning af erhvervelserne af ejendommene Langdalen 67, Kristrupvej 39 A og Genvejen 2 -12. (BS 1930/2013). Da der under hovedforhandlingen mellem parterne er opnået enighed om, i hvilket omfang afdelingerne 03, 04 og 05 hæfter over for sagsøgeren, har sagsøgeren frafaldet sine påstande mod disse afdelinger.

Til betaling af købesummen for ejendommen Ternevej 47 ydede sagsøgeren et lån til Afd. 72 på 15.500.000 kr. i henhold til kreditkontrakt af 2. august 2011. Til sikkerhed for lånet blev der den 2. august 2011 udstedt et ejerpantebrev på 15 mio. kr. med pant i ejendommen. Sagsøgeren har derudover opnået sikkerhed for Afd. 72's gæld til banken ved tinglysning af ejerpantebrev på 15 mio. kr. med pant i andre ejendomme, tilhørende Afd. 72. Banken har også i øvrigt opnået sikkerheder i ejerpantebreve med pant i ejendomme, der ikke tilhører debitorafdelingen.

Der skal i denne sag tages stilling til, om de sagsøgte afdelinger hæfter for disse lån, og om pantsætningerne kan gøres gældende overfor disse afdelinger.

Parternes påstande

Sagsøgeren, x Bank A/S, har nedlagt følgende endelige påstande:

Overfor Afd. 72

Principal

Sagsøgte skal betale 16.432.564,07 kr. til sagsøgeren tillige med renter fra 31. maj 2012 i henhold til kreditkontrakt af 2. august 2011.

Subsidiært

Sagsøgte skal betale til sagsøgeren 15.500.000 kr. tillige med sædvanlig procesrente fra 19. november 2013.

Overfor Afdelingerne 01, 02, 7, 37, 51 og 89

De sagsøgte skal, en for alle og alle for en, til sagsøgeren betale 23.907.097,69 kr" subsidiært et mindre beløb, med procesrente fra den 6. september 2013 af 21.363.327,27 kr.

Subsidiært

De sagsøgte skal, en for alle og alle for en, til sagsøgeren betale et mindre beløb end principalt anført, tilligemed procesrente fra den 6. september 2013 af et mindre beløb end principalt anført.

De sagsøgte har påstået frifindelse, alternativt afvisning.

De sagsøgte har nedlagt følgende selvstændige påstande:

1. (frafaldet under hovedforhandlingen)
2. Sagsøgeren skal kvittere og aflyse ejerpantebrev, stort kr. 25 mio. af 19. maj 2010 med pant i ejendommen matr.nr. 80 k Randers Markjorder m.fl.
3. Sagsøgeren skal kvittere og aflyse ejerpantebrev, stort kr. 6 mio. af 20. juni 2011 med pant i ejendommen matr.nr. 9 a Tånum By, Tånum m.fl.
4. Sagsøgeren skal kvittere og aflyse ejerpantebrev, stort kr. 3.400.000 af 7. juli 2011 med pant i ejendommen matr.nr. 111 u Krstrup By, Krstrup.
5. Sagsøgeren skal kvittere og aflyse ejerpantebrev, stort kr. 5 mio. af 7. juli 2011 med pant i ejendommen matr.nr. 419 m Randers Markjorder, ejerlejlighed nr. 1 m.fl.
6. Sagsøgeren skal kvittere og aflyse ejerpantebrev, stort kr. 15 mio. af 2. august 2011 med pant i ejendommen matr.nr. 8 db Mørke By,

Mørke.

7. Sagsøgeren skal kvittere og aflyse ejerpantebrev, stort kr. 5.700.000 af 9. august 2011 med pant i ejendommen matr.nr. 12 ba Drastrup By, Essenbæk.

Over for de sagsøgte selvstændige påstande har sagsøgeren taget bekræftende til genmæle over for påstand 2 og 5 og har påstået frifindelse over for påstand 3 og 6.

Over for påstand 4, ejerpantebrev stort 3,4 mio. kr." har sagsøgeren påstået frifindelse, dog således at der tages bekræftende til genmæle, dersom sagsøgeren ikke måtte få medhold i nogen af sine påstande over for Afd. 01 vedrørende lån ydet i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen på Kristrupvej.

Over for påstand 7, ejerpantebrev stort 5,7 mio. kr." har sagsøgeren påstået frifindelse, dog således at der tages bekræftende til genmæle, dersom sagsøgeren ikke måtte få medhold i nogen af sine påstande over for Afd. 01 vedrørende lån ydet i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen på Langdalen.

Sagsøgeren har opgjort sine påstande således:

- | | |
|--|------------------|
| a) Sagsøgerens tilgodehavende vedrørende ejendommen Kristrupvej 39, inkl. forrentning pr. 31. august 2013, jf. posteringsoversigt med proformaopgørelse | 8.590.995,66 kr. |
| b) Sagsøgerens tilgodehavende vedrørende ejendommen Langdalen 67, inkl. forrentning pr. 31. august 2013, jf. posteringsoversigt med proformaopgørelse | 6.564.704,84 kr. |
| c) Sagsøgerens tilgodehavende vedrørende indfrielse x-lån med sagsøgte som debitor vedrørende ejendommen Langdalen 67, inkl. forrentning pr. 31. august 2013, jf. posteringsoversigt med proformaopgørelse | 7.354.140,07 kr. |
| d) Sagsøgerens krav på tilbagebetaling af ydelser til x vedrørende Langdalen 67 til og med marts termin 2013, jf. e-mail af 15. oktober 2012 fra DLR | 112.340,59 kr. |
| e) Sagsøgerens tilgodehavende vedrørende ejendommen Genvejen 2 - 12, inkl. forrentning | |

pr. 31. august 2013, jf. posterings-
oversigt med proformaopgørelse 828.069,91 kr.

f) Sagsøgerens krav på tilbagebetaling af
ydelser til x vedrørende Genvejen 2 - 12 til
og med marts termin 2013:

Terminerne 1. december 2011, 1. marts
2012, 1. juni 2012 og 1. september 2012, 321.898,71 kr.

Termin 1. december 2012, e-mail af 31.
januar 2012 fra x 64.471,62 kr.

Termin 1. marts 2013,
e-mail af 26. juni 2013 fra x 70.476,29 kr.

456.846,62 kr.

alt 23.907.097,69 kr.

Grundlaget for rentepåstanden i betalingspåstanden over for afdelingerne 0I,
02, 7, 37, 51 og 89 er som følger:

Hovedstol vedrørende Kristrupvej 39 7.740.000,00 kr.

Hovedstol vedrørende Langdalen 67 5.700.000,00 kr.

Sagsøgerens tilgodehavende vedrørende
indfrielse af x-lån i Langdalen 67 7.354.140,07 kr.

Sagsøgerens krav på tilbagebetaling af
ydelser til x vedrørende Langdalen 67
Sagsøgerens krav på tilbagebetaling af 112.340,59 kr.

ydelser til x vedrørende Genvejen 2 - 12 I
alt 456.846,62 kr.
21.363.327,27 kr.

I renteberegningen er der taget hensyn til den rente, der er tilskrevet de en-
kelte lån med sagsøgeren.

Sagernes oplysninger

De bestemmelser i lov nr. 374 af 22. maj 1996 om almene boliger m.v., jf. se-
nest lovebekendtgørelse nr. 1023 af 21. august 2013, og de imedfør af loven
udstedte bekendtgørelser, som navnlig har betydning for denne sag, er føl-
gende:

Almenlejeloven

§ 6. En almen boligorganisations kerneaktiviteter er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter og andre boliger med tilhørende fællesfaciliteter, hvortil der ydes eller er ydet offentlig støtte efter denne lov, efter tidligere love om boligbyggeri ...

Stk. 2. Boligorganisationen kan herudover udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, boligorganisationen har oparbejdet gennem sin virksomhed.

§ 9. En almen boligorganisation kan organiseres med eller uden almene boligafdelinger.

§ 16. En afdeling i en boligorganisation er økonomisk uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen. Hvert byggeforetagende skal udgøre en særlig afdeling af boligorganisationen. Den enkelte afdeling skal have skøde på ejendommen.

§ 26. Erhvervelse af ejendomme kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Hvis kommunalbestyrelsen ikke kan godkende erhvervelsen, skal der gives boligorganisationen meddelelse senest 6 uger fra modtagelsen af boligorganisationens ansøgning.

§ 27, stk. 5. Ved afhændelse af en almen boligorganisations ejendom til en anden afdeling inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution kan overdragelsessummen fastsættes til indestående belåning. Meddelte tilsagn om støtte overføres, og statsgarantier, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier vedstås. Sker afhændelse af ejendom med henblik på opførelse af nybyggeri med støtte efter § 115 eller § 117, og medtages ejendommens værdi i anskaffelsessummen, fastsættes overdragelsessummen dog efter stk. 3. Sker afhændelse med henblik på ombygning med støtte efter de i 3. pkt. nævnte bestemmelser, og medtages ejendommens værdi i anskaffelsessummen, kan overdragelsessummen fastsættes til en værdi, der svarer til seneste almindelige vurdering, omvurdering efter § 3 eller § 4-vurdering efter lov om vurdering af landets faste ejendomme. 1. og 2. pkt. finder tilsvarende anvendelse ved overdragelse af kommunale og regionale almene ældreboliger til en afdeling i en almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution, jf. dog stk. 6.

§ 29. Udstedelse af pantebreve, herunder i forbindelse med konvertering eller omprioritering, i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse. Undtaget herfra er dog pantebreve til Landsbyggefonden samt pantebreve, der udstedet i forbindelse med:

- 1) Ejendomserhvervelse.
- 2) Optagelse af byggelån
- 3) Endelig prioritering af nyopførte ejendomme.

Stk. 3. Ved anmeldelse til tinglysning af et pantebrev i en ejendom, der tilhører en almen boligorganisation, skal dokumentet indeholde oplysning om, at der foreligger godkendelse efter stk. 1, eller erklæring om, at godkendelse er ufornöden, jf. stk. 1, nr. 1 - 4 er ufornöden.

§ 115. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til en almen boligorganisation til etablering af almene boliger ved

- 1) nybyggeri,
- 2) på og tilbygning til almene boligafdelingers ejendomme,
- 3) erhvervelse med efterfølgende ombygning til almene familieboliger af eksisterende ejendomme, som ikke anvendes til beboelse, samt erhvervelse, ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning til de i § 109, stk. 5, nævnte almene familieboliger,
- 4) ombygning eller erhvervelse med eventuel efterfølgende ombygning af eksisterende beboelsesejendomme, der ikke er opført med offentlig støtte, såfremt boligerne etableres som almene familieboliger, der indrettes som bofællesskaber, forudsat der sker en tilvækst af boenheder,
- 5) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt boligerne etableres som almene ungdomsboliger, forudsat der sker en tilvækst af boliger,
- 6) ombygning af almene ungdomsboliger, der i forbindelse med ombygningen mærkes som almene familie- eller ældreboliger,
- 7) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, såfremt boligerne etableres som almene ældreboliger,
- 8) erhvervelse af uudnyttede tagetager og ret til at påbygge yderligere etager samt efterfølgende etablering af tagboliger i ejendomme, der anvendes til privat udlejning til beboelse, og i almene boligafdelingers ejendomme.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til kommunale almene ældreboliger og til selvejende institutioner til etablering af almene ældreboliger, herunder almene ældreboliger, der indrettes særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, der etableres ved

- 1) nybyggeri,
- 2) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen i den kommune, der pr. 1. januar 1996 ejede eller havde indgået driftsoverenskomst med et plejehjem, der er beliggende i en anden kommune, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til ombygning af plejehjemmet til almene ældreboliger. Boligerne henregnes i henhold til stk. 7 som værende beliggende i den kommune, der er berettiget til at yde tilsagnet.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor et regionsråd på grundlag af den årlige rammeaftale med regionens kommuner skal etablere almene ældreboliger, der indrettes særligt med henblik på at betjene personer med betydelig og varigt nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til disses etablering ved

- 1) nybyggeri,
- 2) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende

de institutioner, som er etableret efter den tidligere bistandslovs § 112, § 92 i den tidligere lov om social service og § 108 i lov om social service.

Stk. 5. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til selvejende institutioner til etablering af almene ungdomsboliger, der etableres ved

- 1) nybyggeri,
- 2) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, forudsat at der sker en tilvækst af boliger.

Stk. 6. Kommunalbestyrelsen i den kommune, hvor boligerne agtes etableret, kan på statens vegne give tilsagn om ydelsesstøtte til selvejende institutioner til etablering af universitetsnære almene ungdomsboliger, der støttes af en fond, jf. § 10, stk. 2, i lov om offentlige forskningsinstitutioners kommercielle aktiviteter og samarbejde med fonde, og som etableres ved

- 1) nybyggeri,
- 2) ombygning eller erhvervelse med efterfølgende ombygning af eksisterende ejendomme, der ikke anvendes til beboelse.

Bekendtgørelse nr. 1306 af 15. december 2009 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. Qf. nu bekendtgørelse nr. 1538 af 16. december 2013)

§ 2.

Stk. 2. Almene boligorganisationer og deres afdelinger kun kan udøve sideaktiviteter i det omfang, sådanne aktiviteter er omfattet af bestemmelserne i kapitel 3.

§ 8. En afdeling kan erhverve eksisterende private ejendomme, herunder private og kommunale udlejningsboliger samt parcelhuse med henblik på etablering af boliger, der falder inden for almene boligorganisationers kerneaktiviteter efter § 6, stk. 1 i almenboligloven ... Erhvervelse forudsætter, at der inden for maksimalt 10 år fra erhvervelsen kan opnås balance mellem udgifter og indtægter. ...

Bekendtgørelse nr. 1307 af 15. december 2009 om drift af almene boliger Gf. nu bekendtgørelse nr. 1540 af 16. december 2013, § 116)

§ 115. Giver det forelagte regnskabsmateriale den tilsynsførende kommunalbestyrelse anledning til kritik, kan kommunalbestyrelsen pålægge boligorganisationen at foretage de foranstaltninger, som skønnes nødvendige, herunder at forhøje eller nedsætte lejen. Hvis det skønnes nødvendigt, kan kommunalbestyrelsen foranledige, at en revisor, der er udpeget af kommunen, for boligorganisationens regning gennemgår boligorganisationens regnskab og økonomi og afgiver beretning herom til kommunalbestyrelsen. Hvis den tilsynsførende kommune ikke samtidig er boligorganisationens hjemstedskommune, skal hjemstedskommunen orienteres om eventuelle påbudte foranstaltninger.

Som anført ovenfor skete der pr. 1. januar 2010 en sammenlægning af afdelingerne 01, 02, 07, 37, 51 og 89 med Afd. 01 som den fortsættende afdeling. Herefter bestod boligforeningen af 6 afdelinger, 2 i x Kommune (01 og 06) og en afdeling (efter sammenlægninger) i hver af kommunerne xx. Under konkursbehandlingen er der stiftet 3 nye afdelinger, hvorfra ejendomme er overført fra Afd. 01, nemlig Afd. 03 (Langdalen 67), Afd. 04 (Kristrupvej 39 A) og Afd. 05 (Genvejen 2). Afd. 73 blev tilsvarende stiftet som en afdeling, hvor der fra Afd. 72 blev overført ejendommen Ternevej 47.

Det fremgår af årsregnskabet 2009 for x Boligforening, at foreningen ved årsskiftet 2009/2010 omfattede 1.326 boliglejemål, 7 erhvervslejemål og 197 carporte. Herudover administrerede boligforeningen 32 ældre boliger, 12 andelsboliger og 1 boligfællesskab. Ved årsskiftet var 74 boliger under opførelse eller på tegnebordet. Af årsregnskabet fremgår yderligere, at resultatet i 2009 var et underskud på godt 7 mio. kr. I årsberetningen er det anført, at boligforeningen er genstand for stor interesse fra diverse "projektmagere", og at boligforeningen indleder et samarbejde omkring nye projekter, "ofte som udstøttede almene boliger", hvis projektet skønnes bæredygtigt. Det oplyses, at boligforeningen har aftalt at købe 10 nøglefærdige boliger på Ternevej i Mørke.

Randersegnes Boligforenings forretningsfører var x. Boligforeningen - og dermed også afdelingerne - tegnedes frem til konkursen af forretningsføreren, formanden for boligforeningens bestyrelse, x, og næstformanden, x.

Om erhvervelsen og belåningen af de 4 ejendomme, der omfattes af sagerne, er oplyst følgende:

Langdalen 67

Ejendommen, matr. nr. 12 ba Drastrup By, Essenbæk, blev erhvervet af Afd. 89 ved endeligt skøde, der i det fremlagte eksemplar ikke er dateret. Sælgeren var x. Det købte var "et nøglefærdigt projekt bestående af 8 udstykkede almene udlejningsboliger under opfø[r]else." Overtagelsen var aftalt til 1. marts 2011. Sælgeren stillede garanti for 1. års husleje, i alt 671.520 kr. Købesummen var aftalt til 12.600.000 kr. Den 25. oktober 2010 stillede x Bank A/S på foranledning af Afd. 01 en anfordringsgaranti over for sælgeren på et beløb, svarende til købesummen. Garantien havde gyldighed til 31. december 2010, hvorefter den skulle erstattes af en kontant

deponering på nærmere angivne betingelser. Det fremgår af sagen, at skødet blev anmeldt til tinglysning den 7. juni 2011 og lyst med frist (formentlig til at dokumentere, at xKommune havde meddelt godkendelse af handlen). Den 9. august 2011 underskrev x Boligforening en tinglysningsfuldmagt til x Bank med henblik på tinglysning af et rentetilpasningslån på 7.200.000 kr. fra x. Det fremgår af tingbogen, at Afd. 89 er anført som skyldner. Det er ikke oplyst, hvornår pantebrevet blev tinglyst. Samtidig - den 9. august 2011 - blev der underskrevet et ejerpantebrev på 5.700.000 kr. med pant i ejendommen og med sædvanlig kreditorfuldmagt til x. Ligeledes den 9. august 2011 blev der underskrevet en låneaftale, hvor Afd. 01 erkender at skyldes x Bank 5.700.000 kr., og en "støtteerklæring", hvor x Boligforening erklærer at være forpligtet til at erstatte det tab, som påføres x Bank, "ved manglende opfyldelse af vore forpligtelser i henhold til denne støtteerklæring." Alle dokumenterne er underskrevet af x.

I en mail af 6. september 2011 til x meddelte en medarbejder hos x Kommune, at byrådet den 5. september 2011 havde godkendt købet af ejendommen, og at en påtegning på adkomstdokumentet var underskrevet. I forvaltningens indstilling hedder det:

Resume

x boligforening har indgået aftale om køb af 6 ejendomme med hver mellem 4 og 10 rækkehuse. Købene og låneoptagelsen hertil skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

x boligforening har over de sidste par år indgået aftale med private ejendomsudviklere om køb af 6 ejendomme, hvorpå der er mellem 4 og 10 nyopførte rækkehuse. Ejendommene er overtaget eller overtages, når de enkelte byggerier er meldt færdige til aflevering.

Køb af ejendommene skal efter almenboligloven godkendes af kommunalbestyrelsen forud for selve købet, og boligerne skal herefter mærkes som almene boliger.

Kommunalbestyrelsen skal herudover, som en del af det økonomiske tilsyn med boligforeningerne godkende boligforeningens låneoptagelser i ejendommene.

Der er tale om følgende ejendomme

8 boliger på Langdalen i Assentoft ...

8 boliger på Søndervangen i Spentrup ".

4 boliger på Kristrupvej på 124 m² til en husleje på 7.709 kr./mdr.

10 boliger på Kristrupvej 67 ...

10 boliger på Tingager ...

10 boliger på Bakkestjernedalen ...

Boligforeningen oplyser, at der er venteliste til samtlige områder, hvori ejendommene er købt.

Boligforeningen har meddelt, at de vurderer, at der på ejendommene Langdalen Assentoft og Kristrupvej 67 er en margin fra lejeniveauet og op til den maksimale markedsleje for boligerne på 5 – 10 %, mens der for de resterende ejendomme er en margin på 10 – 15 %. Forvaltningen er ikke enig i denne markedslejevurdering. Med undtagelse af Kristrupvej 67, er det forvaltningens vurdering, at den angivne leje nærmest svarer til den maksimale markedsleje på nuværende tidspunkt.

Forvaltningen anbefaler derfor, at godkendelsen af låneoptagelsen til finansieringen af købene tager hensyn til, at nuværende leje ikke vil kunne hæves væsentligt til dækning af kommende stigninger i ejendommens ydelser på belåningen. Boligforeningen har indtil videre fremsendt finansieringsforslag baseret på 1-årige rentetilpasningsobligationer med en afdragfri periode på 10 år og resterende bankbelåning. Det er forvaltningens vurdering, at denne finansiering er for risikofyldt i forhold til omkostningsstigninger i en situation, hvor huslejen i forvejen er nær den maksimale markedsleje på ejendommene. Forvaltningen anbefaler derfor, at drøftelserne med boligforeningen om finansieringen fortsættes, og at den godkendes af forvaltningen, når den ikke længere vurderes at være risikofyldt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til byrådet via økonomiudvalget, at x Boligforenings køb af de 6 ejendomme med i alt 50 boliger i form af rækkehuse godkendes, og

at forvaltningen og boligforeningen forsat drøfter finansieringen af købene med henblik på, at boligforeningen ikke påtager sig for stor en risiko for omkostningsstigninger ved låneoptagelsen.

Beslutninger

Beboerlisten foreslog, at sagen udsættes og først godkendes endeligt i byrådet, når der er enighed om finansieringen. ...
Ændringsforslaget forkastet.

Økonomiudvalgets indstilling vedtaget.

Det fremgår af et "tinglysningssvar", at skødet herefter fik en påtegning, hvorefter "Købet ifølge tinglyst skøde godkendes herved af kommunalbestyrelsen i x Kommune, jf. lov om almene boliger § 26." Resultatet af tinglysningen blev herefter, at skødet blev tinglyst endeligt den 6. september 2011. Udbetalingsanmodning vedrørende x-lånet med Afd. 89 som låntager blev underskrevet af x Boligforening den 9. august 2011 og garantierklæring og fremsendelseserklæring den 7. september 2011.

Formentlig i marts 2012 besluttede kuratellet i x Boligforening at stifte en ny afdeling, Afd. 03, og til afdelingen at overføre ejendommen

Langdalen 67. Udskillelsen skete med henvisning til almenboliglovens § 16. I brev af 22. marts 2012 skrev kurator i boet efter x Boligforening, advokat Poul Resen Steenstrup, således til x Bank:

Som kurator i konkursboet x Boligforening og ansvarlig ledelse i boligforeningens afdelinger herunder afdeling 89, Assentoft (nu afdling 01 x) retter jeg henvendelse til banken vedrørende ovennævnte ejendom.

Ejendoms købet er efter kuratorernes vurdering ulovligt og dermed ugyldigt. Dette medfører, at den finansiering og pantsætning, der er foretaget, ligeledes er ugyldig.

Ulovlighed/ugyldighed støttes på følgende bestemmelser -

Sideaktivitetsbekendtgørelsens § 8 ...

Der ses ikke at foreligge en kommunal godkendelse af købet, ligesom aftalen ikke synes indgået med en nyoprettet afdeling (afdeling 89, Assentoft, [der] efter en sammenlægning af afdelinger nu ... afdling 01, x) -forholdene er således i strid med love bekendtgørelse om almene boliger §§ 26 og 16.

At x Kommune som tilsynsmyndighed ikke har godkendt den pantsætning, som er foretaget, jf. almenboliglovens § 29.

At den foretagne finansiering er i strid med almenboliglovens § 118.

Med det formål at få forholdene lovliggjort, er der igangsat en udskillelse, hvorefter ejendommen overføres til en ny afdeling i foreningen. Denne udskillelse medfører imidlertid ikke, at ulovligheds/ugyldighedsindsigelsen frafaldes.

Lignende brev er fremsendt vedrørende de andre ejendomme i sagen.

Kr.;strupvej 39 A

Der er fremlagt en kontrakt, underskrevet af parterne den 22. juni 2010, hvorefter x-Group overdrager 4 boliger på Kristupvej 39, matr. nr. 111 u Kristup By, Krstrup. Som køber er anført x Boligforening uden angivelse af afdelingsnummer. Det fremgår af kontrakten, at sælger skal opføre de 4 boliger i henhold til projekttegninger af 26. maj 2010 og aflevere et "nøglefærdigt" byggeri, der forventedes færdigt ved udgangen af 2010. Købesummen var aftalt til 7.440.000 kr. Den 24. januar 2011 blev der oprettet et betinget skøde mellem x ApS og x Boligforening, Afd. 01, x med overtagelsesdag 1. januar 2011. Købesummen er uændret 7.440.000 kr. Det oplyses i skødet, at der på ejendommen er opført 4 udlejningsboliger i henhold til kontrakten af 22. juni 2010. Af tinglysnings svar fremgår, at det betingede skøde blev tinglyst 24. februar 2011. Om "type af handel" er anført: "Parterne oplyser, at der foreligger en almindelig fri handel."

Af en "forskudskredit" underskrevet for Afd. 01 af x fremgår, at x Bank har givet tilsagn om en kreditramme på 7.440.000 kr. Det fremgår ikke, hvad kreditrammen skal anvendes til. Med samme datering har de samme underskrevet et ejerpantebrev, stort 3.400.000 kr. med pant i matr. nr. 111 u Krstrup By, Krstrup og en pantsætningserklæring, hvorefter ejerpantebrevet blev stillet til sikkerhed for enhver forpligtelse, Afd. 01 "nu har eller senere måtte få over for x Bank A/S. "Ejerpantebrevet blev tinglyst 11.juli 2011. Det fremgår ikke, at x Kommune har godkendt pantsætningen. Den 5. september 2011 godkendte x Kommune købet af ejendommen og 5 andre ejendomme, hvorom henvises til det, der er anført om Langdalen 67.

Konkursboet besluttede (formentlig ultimo marts 2012) at udskille ejendommen fra Afd. 01 til den nystiftede Afd. 04. Også vedrørende denne ejendom rettede konkursboet henvendelse til x Bank og gjorde de samme synspunkter gældende som anført ovenfor vedrørende Langdalen 67.

Ved kendelse af 11. april 2013 tog Fogedretten i Randers en anmodning fra x Bank A/S om overtagelse af ejendommen til brugeligt pant til følge.

Ternevej 47

Ifølge en dateret, men ikke underskrevet købsaftale af 12. februar 2010 blev der mellem Afd. 72 og x Murerforretning ApS indgået en købsaftale om 10 boliger, der skulle opføres på grunden, matr. nr. 8 db Mørke By, Mørke, i henhold til projekttegninger af 4. februar 2010. Byggeriet forventedes at stå færdigt 12 måneder efter påbegyndelse. Købesummen var aftalt til 15 mio. kr.

For Afd. 72 blev der den 19. maj 2010 underskrevet et ejerpantebrev på 15 mio. kr. med pant i matr. nr. 1 z Feldballe By, Feldballe og 5 andre ejendomme, men ikke matr. nr. 8 db Mørke. Ejerpantebrevet blev samme dag pantsat til x Bank til sikkerhed for enhver skyld, Afd. 72 måtte have eller få over for banken. Af et tinglysningsvar fremgår, at skøde til Afd. 72 blev tinglyst 11. maj 2011. Det fremgår, at "køber er en underafdeling af en almennyttig boligforening og derfor ikke kan få tildelt et selvstændigt cvr-nr." Der fremgår intet om tilladelse fra tilsynskommunen.

Et nyt ejerpantebrev på 15 mio. kr. blev tinglyst 2. august 2011 med pant i

matr. nr. 8 db Mørke By, Mørke. Samme dag er en pantsætningserklæring, hvorefter x Bank får sikkerhed i ejerpantebrevet, underskrevet. Ligeledes den 2. august 2011 underskrev x en forskudskreditkontrakt, hvorefter Afd. 72 har fået tilsagn om en kreditramme på 15.500.000 kr.

Den 25. august 2011, jf. brev af 29. august 2011, godkendte x Kommune udstedelse af (det førstnævnte) ejerpantebrev på 15 mio. kr. i Afd. 72. I kommunens sagsfremstilling er anført:

X Boligforening anmoder om kommunens godkendelse til udstedelse af ejerpantebrev i afdeling 72 Rønde 1, for så vidt angår bebyggelserne Ny-vej 5-19, Feldballe, Engblommevej 2 A, Rønde, Dalgårdsvej 1-17, Thorsager, Storegade 85-91, Ryomgård, Åkærsvej 6 A og 6 A, Rønde.

Ejerpantebrevet er på 15.000.000 kr. til sikkerhed for det nuværende engagement med x Bank. ...

På forespørgsel oplyser boligforeningens forretningsfører, at der med et ejerpantebrev opnås den bedste rente på engagementet, der dækker restfinansiering af forbedringsarbejder i afdelingen ud over kreditforeningslån. Kreditforeningen yder max 60 % af ejendommens værdi, da der er tale om ustøttede lån uden kommunal garanti. Med hensyn til hvilke bebyggelser, der indgår i ejerpantebrevet, er der set på hvilke ejendomme der har en mulig friværdi.

Det fremgår af sagen, at ejerpantebrevet af 19. maj 2011 blev tinglyst 21. oktober 2011.

Der foreligger ikke oplysninger om, at kommunen har godkendt erhvervelsen af ejendommen, eller at der er givet kommunal tilladelse til ejerpantebrevet med pant i matr. nr. 8 db Mørke By, Mørke.

I marts 2012 besluttede kuratorerne at udskille Ternevej 27 fra Afd. 72 til en nystiftet Afd. 73 for at opfylde kravet i almenboliglovens § 16.

I brev af 21. marts 2012 til x Bank gjorde kuratorerne gældende, at ejendomskøbet af Ternevej 47 var ugyldigt og dermed også den pantsætning, der er foretaget i den anledning.

Genvejen 2-12, Asferg

Ved slutseddel, dateret 11. august 2010, - det fremlagte eksemplar indeholder ingen underskrifter - erhvervede Afd. 01 af AB x ejendommen, Genvejen 2-12, Asferg, matr. nr. 1 am Asferg By, Asferg. Ejendommen var bebygget med 6 boliger. Overtagelsen var aftalt til 1. oktober 2010. Der er i slutsedlen ikke angivet nogen købesum, men boligforeningen skulle

overtage en restgæld til x kredit og gæld til x Bank samt til hver andelshaver betale 50.000 kr. som endelig godtgørelse for værdien af andelsbeviset. Endelig skulle andelshaverne godskrives 25.000 kr. som indskud.

Af et tinglysningsvar fremgår, at skøde på ejendommen blev anmeldt og tinglyst den 15. december 2010. Købesummen er anført til 7.254.522 kr. Parterne oplyser i skødet, "at der foreligger en almindelig fri handel". Gælden til x Kredit er oplyst til 6.057.000 kr. og til x Bank (ifølge et ejerpantebrev) 725.000 kr. Efter det foreliggende er gælden til x Bank optaget – og ejerpantebrevet udstedt – i anledning af afdelingens køb af ejendommen.

Det er oplyst, at x Kommune hverken har godkendt købet eller finansieringen, og at kommunen først blev bekendt med købet i oktober 2011.

I marts måned 2012 besluttede kuratorerne i x Boligforening at stifte en ny afdeling, Afd. 05, hvortil ejendommen blev overført fra Afd. 01. Efter det foreliggende har panthaverne i ejendommen ikke givet gældsovertagelse.

Andre pantsætninger, der er omfattet af sagen

Under sagen har været inddraget andre ejerpantebreve, store henholdsvis 15 mio. kr., 25 mio. kr., 6 mio. kr. og 5 mio.kr. Om disse ejerpantebreve foreligger følgende oplysninger:

Pantebrevet af 19. maj 2011 på 15 mio. kr., som var omfattet af de sagsøgtes selvstændige påstand 1, der blev frafaldet under hovedforhandlingen, er om-talt foran vedrørende Ternevej 47.

Ejerpantebrevet på 25 mio. kr., jf. de sagsøgtes selvstændige påstand 2, er udstedt 19. maj 2010 af Afd. 01 med pant i 18 ejendomme, herunder Husarvej 48, Randers, men ikke i nogen af de ovenfor nævnte ejendomme. Ejerpantebrevet blev samtidig pantsat til fordel for sagsøgeren.

Ejerpantebrevet på 6 mio. kr., jf. de sagsøgtes selvstændige påstand 3, er udstedt af Afd. 51, Purhus 3 den 20. juni 2011 og har pant i blandt andet ejendommen matr. nr. 9 a og 9 q Tånum By, Tånum, Gl. Viborgvej 212. Ejerpantebrevet blev -formentlig i forbindelse med oprettelsen – stillet til sikkerhed for Afd. 01's forpligtelser over for sagsøgeren.

Andre oplysninger

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i en cirkulæreskrivelse af 29. juni 2012 til samtlige kommuner og boligorganisationer redegjort for forskellige spørgsmål i relation til almenboligloven m.v. Det anføres, at almene boligorganisationer ikke kan opføre ustøttet byggeri og heller ikke kan indgå aftale om opførelse af ustøttet byggeri og efterfølgende erhvervelse af en nøglefærdig bebyggelse, idet sådanne aktiviteter ikke hører under almene boligorganisationers kernevirkksomhed eller lovlige sideaktiviteter, jf. almenboliglovens § 6 og sideaktivitetsbekendtgørelsens § 8.

Sagernes anlæg og behandling

BS 1176/2012 og 1180/2012 blev anlagt den 6. juni 2012. Sagen BS 2048/2012 blev anlagt den 24. september 2012 og sagen BS 1930/2013 den 6. september 2013.

BS 1176/2012 blev anlagt med påstand om betaling af lån på i alt 14.022.037 kr. ydet i forbindelse med erhvervelsen af ejendommene Kristrupvej 39 A og Langdalen 67. I sagsøgerens processkrift 2 fremkom den yderligere påstand vedrørende modgarantien for x-lånet i Langdalen 67. BS 1180/2012 vedrører det lån, banken ydede i forbindelse med erhvervelsen af Ternevej 47. BS 2048/2012 vedrører et lån til erhvervelsen af Genvejen 2 -12. I BS 1930/2013 blev der ikke rejst nye krav.

Retten har under sagernes forberedelse den 10. oktober 2013 besluttet at imødekomme parternes anmodning om, at sagerne hovedforhandles samlet.

Sagerne har været behandlet med 3 dommere.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af erhvervskundechef x, x Bank, advokat Christian Jul Madsen, advokat Henrik Qwist, x, tidligere forretningsfører i x Boligforening, x og tidligere formand for x Boligforening, x.

x blandt andet forklaret, at han er siden 1996 har været erhvervskundechef i x Bank A/S. Han har i den forbindelse også haft egen kundeportefølje. x Boligforening har været kunde hos x Bank siden august eller september 2001. x Bank A/S har været hovedbank for x Boligforening, og x Bolig-

forenings engagement hos banken har bestået af både indlån, udlån og driftskreditter. Banken har også ydet lån og kreditter til x Boligforenings underafdelinger. Der er i banken ydet lån til x Boligforening vedrørende i alt cirka 15 udstøttede boliger fra cirka medio 2000. Banken har ikke haft betænkeligheder i den anledning, og bortset fra de fire ejendomme, som denne sag drejer sig om, har disse lån ikke givet anledning til problemer.

x præsenterede først banken for x Boligforenings planer om sammenlægning af afdelinger, da planerne var sendt til kommunen. Af det udleverede materiale kunne de se afdelingernes struktur før og efter 1. januar 2010. Der var enighed om, at sammenlægningen stort set var i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Da han blev erhvervskundechef, bestod x Boligforening af en række afdelinger. Han kender reglerne om, at hver afdeling har særhæften, men han har ikke opfattet bestemmelsen i almenboliglovens § 16 sådan, at der skulle etableres en ny afdeling, når der blev erhvervet en ejendom. Efter hans opfattelse kan en eksisterende afdeling erhverve flere ejendomme.

Han var klar over, at ejendommene i Langdalen, Ternevej og Kristrupvej var nyopførte, men han er ikke klar over, om der har været afholdt licitation forud for opførelsen. x Bank blev først bedt om at yde lån, da ejendomme var færdigopførte. Banken fik også pant i andre ejendomme end de købte, da x Boligforening herved ville få en lavere rente på lånene, og banken afdækning af risikoen ved at få ~~pant~~ i andre ejendomme. Der var tale om almindelige kreditmæssige vurderinger. Han så ikke inden långivningen likviditetsbudgetter eller lignende vedrørende erhvervelserne, men har set budgetterne i årsregnskaberne.

Om de ejendomme, sagen drejer sig om, har han nærmere forklaret:

Langdalen 67

x Bank blev anmodet om at udstede en garanti. Han formoder, at det var sælgeren af ejendommen, reelt murermester x, der forlangte garantien. Nogle år forinden var der gennemført et tilsvarende projekt vedrørende en anden ejendom i Langdalen, men der blev dengang ikke udstedt en garanti. Banken havde ikke betænkeligheder ved at udstede garantien, idet der forelå et endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde. Det gav heller ikke anledning til bekymringer eller overvejelser, at banken ikke så en godkendelse

fra kommunen, idet godkendelsen måtte ligge implicit i, at der forelå et endeligt tinglyst anmærkningsfrit skøde. Der blev oprettet et erhvervslån, som først blev udbetalt, da der var tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde, ligesom kreditforeningslånet fra x først blev hjemtaget på dette tidspunkt. Kreditforeningslånet var et 30-årigt rentetilpasningslån med afdragsfrihed i 10 år. Dette gav ikke anledning til betænkeligheder, idet afdragsfriheden muliggjorde en indfrielse af banklånet i løbet af de afdragsfri 10 år. På grund af den efterfølgende udvikling og indsigelserne fra x Boligforening blev kreditforeningslånet ikke tinglyst, og x Bank måtte derfor indfri x, idet der ikke kunne præsteres anmærkningsfrit skøde inden for den fastsatte frist.

Han har ikke været opmærksom på, at det skulle fremgå af ejerpantebrevet, at lånet blev optaget i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom, da det heller ikke var noget, der tidligere var givet påtegninger om. Han hæftede sig ikke ved, om det var Afd. 89, der stod som debitor i pantebrevet, mens lånet og garantien var givet over for Afd. 01, idet Afd. 89 var lagt ind under Afd. 01. Da den anden ejendom i Langdalen blev erhvervet, var det samme sælger og køber, og handlen skete her i Afd. 89.

Han var klar over, at der var tale om et nøglefærdigt projekt, og han fik oplyst, at ejendommen allerede var overtaget og lejet ud. Anfordringsgarantien blev stillet med sælgeren som garantimodtager. Det var banken, der forestod tinglysningen. Den kommunale godkendelse forelå den 6. september 2011, og tinglysningen skete den 9. september 2011. Det var Afd. 89, der ejede ejendommen, og han opfattede det sådan, at den kommunale godkendelse derfor netop var til Afd. 89's erhvervelse af ejendommen. Han har ikke selv set den kommunale godkendelse, men dagen efter byrådsmødet fik de at vide, at der var lyst skøde på ejendommen, og derfor mente han, at det var uforholdsmæssigt at se godkendelsen, da tinglysning af endeligt anmærkningsfrit skøde forudsætter, at kommunen har godkendt erhvervelsen.

Kristrupvej 39A

Han blev i april 2011 kontaktet af advokat Jan Toft Olesen, som var advokat for sælgeren. Advokaten gjorde ham opmærksom på, at ejendommen allerede var overtaget, ligesom der var udstedt skøde, selv om købesummen ikke var berigtiget. Dette blev bekræftet af x, som ønskede finansieringen på plads. Handlen fremtrådte ikke som en usædvanlig handel i forhold til x Boligforenings andre ejendomserhvervelser. Da skødet var tinglyst, gik han ud fra, at der forelå en kommunal godkendelse.

Der blev oprettet et ejerpantebrev, som var mindre end banklånet, idet ejer-pantebrevet udgjorde forskellen mellem det forventede kreditforeningslån og banklånet. Kreditforeningslånet blev dog aldrig optaget, og derfor kom banken til at udrede det fulde beløb, som er en del af sagsøgerens påstand.

Der blev givet en forskudskredit til Afd. 01, og der blev samme dato udarbejdet en støtteerklæring fra x Boligforening. Når det nederst i støtteerklæringen er angivet, at x Boligforening har til hensigt om fornødent at færdiggøre igangværende byggeprojekter, er der tale om en standardtekst i bankens koncepter, da det var et nøglefærdigt projekt og ikke et projekt under opførelse. Også i forbindelse med udstedelse af ejerpantebrev i Kristrupvej og Ternevej og anmeldelse heraf til tinglysning fandt han det uforholdsmæssigt at se den kommunale godkendelse, idet der netop var tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde.

Ternevej 47

x Boligforening anmodede i sommeren 2011 x Bank om optagelse af lån i ejendommen. Der var panikstemning i boligforeningen, idet en entreprenør havde truet Afd. 72 med en konkurs. Som følge heraf blev der ultimo juli 2011 afholdt et møde, hvori han selv og blandt andre forretningsfører x fra x Boligforening og en advokat deltog. x Bank var på dette tidspunkt egentlig ikke interesseret i at udvide sit engagement med x Boligforening. Han havde forinden gjort x opmærksom på, at det gik lige stærkt nok og bedt ham om at tage den med ro med hensyn til nye projekter. I foråret 2011 havde han også i forbindelse med et større projekt hos x Boligforening opfordret x til at finde andre banker, der kunne bidrage med finansieringen. Ingen, og heller ikke x Bank, var dog interesseret i, at Afd. 72 gik konkurs, og derfor følte han, at x Bank blev nødt til at yde lånet. På mødet blev der forevist et endeligt anmærkningsfrit skøde, og han formodede derfor, at de fornødne kommunale tilladelser var på plads.

Genvejen 2-12

Han blev i december 2010 kontaktet af x Boligforenings advokat, som meddelte, at boligforeningen havde fået skøde på ejendommen, og at boligforeningen ønskede at overtage bestående lån i ejendommen.

x Bank havde ikke tidligere været inde i billedet vedrørende denne ejendomserhvervelse. x Bank overtog et eksisterende ejerpantebrev og ydede i den forbindelse et nyt lån. Også her var der tinglyst endeligt an-

mærkningsfrit skøde, hvilket han tog som udtryk for, at der var givet den fornødne kommunale godkendelse til erhvervelsen.

Gl. Viborgvej 212, matr. nr. 9 a og 9 q Tånum By, Tånum

Ejerpantebrevet på 6 mio. kr. har pant i denne ejendom. I første omgang erhvervede Randersegnens Boligforening 6 ud af i alt 9 boliger. Disse 6 boliger skulle udstykkes fra de oprindelige. Efterfølgende erhvervede x Boligforening de sidste 3 boliger, og som følge heraf har denne ejendom to matrikelnumre. Han så kommunens godkendelse af erhvervelsen, og derfor kunne pantsætning ske, idet han gik ud fra, at der i en kommunal godkendelse implicit ligger en godkendelse af pantsætning i forbindelse med købet af en ejendom.

Advokat Christian Jul Madsen har blandt andet forklaret, at han og advokat Poul Resen Steenstrup er kuratorer i x Boligforening under konkurs. På konkurs-tidspunktet havde boligforeningen svære problemer, og de enkelte afdelinger havde mange ubetalte regninger. Det hele var blandet sammen, selv om det for så vidt var 6 uafhængige enheder. Den 1. marts 2013 overtog kommunen administrationen af afdelingerne. Afdelingsbetegnelsen "I", "O1" eller "O1 x rs" blev benyttet i flæng. Oftest var betegnelsen "O1 x s" anvendt. Kuratorerne fik stakkevis af bilag og regninger, der ikke var noteret og bogført, og disse bilag forsøgte de at få systematiseret og henført til de enkelte afdelinger. Afd. O1 bestod i økonomisk forstand som en sammenlagt afdeling og indgik aftaler med tredjemand – ~~både~~ mens kuratorerne stod for administrationen og forud herfor. Der var regninger udstedt til Afd. O1, og når kuratorerne eksempelvis købte viceværttydelser mv., blev regninger udstedt til de enkelte afdelinger. Afd. O1 blev forud for konkursen betragtet som en økonomisk enhed med selvstændigt regnskab, og det videreførte kuratorerne efter konkursen. Kuratellet foretog ikke på vegne af Afd. O1 tinglysningsmæssige dispositioner, men der var ejendomme i afdelingen, som ikke burde være der, og disse ejendomme blev udskilt.

I juni 2012 tilbagekaldte x Kommune den tidligere meddelte godkendelse til sammenlægningen af en række afdelinger. De blev som kuratorer bedt om en juridisk stillingtagen til denne tilbagekaldelse, hvilket de ikke synes var deres opgave, idet de alene skulle varetage kreditorernes interesse. De har aldrig godkendt eller forholdt sig til tilbagekaldelsen, men de har alene vurderet, om tilbagekaldelsen skulle ske for fremtiden eller med tilbagevirkende kraft. De havde den opfattelse, at det kun kunne ske for fremtiden, hvilket selvfølgelig var en juridisk vurdering, men herudover kunne det rent

praktisk heller ikke ske med tilbagevirkende kraft, idet sammenlægningen var sket et par år forinden. De påklagede ikke kommunens beslutning om at tilbagekalde godkendelsen, idet dette ville have vanskeliggjort en fortsat drift af de øvrige ejendomme, der havde tilhørt afdelingerne inden sammenlægningen. Disse ejendomme havde også ubetalte regninger, og betalingen heraf nødvendiggjorde, at de fik tilskud fra Landsbyggefonden. Som han forstod det, betingede Landsbyggefonden, som var repræsenteret af advokat Asger Larsen og den daglige chef, Birger Christensen, udbetaling af tilskud af, at de problematiske ejendomme blev udskilt. De udskilte derfor ejendommene på Langdalen, Kristrupvej, Genvejen og Ternevej.

Den 21. og 22. marts 2012 skrev kuratorerne til x Bank og til advokaterne for sælgerne af ejendommene, at der var tale om ulovlige ejendomskøb. Baggrunden var, at de problematiske ejendomme hurtigst muligt skulle pilles ud af køberafdelingerne for at kunne få støtte fra Landsbyggefonden. Det var som led i en overordnet tabsbegrænsningsforanstaltning. De foretog sig ikke noget i forhold til den eksisterende masse af ejendomme. Kuratorerne udarbejdede et notat af 26. og 27. marts 2012, idet der var tvivl om, hvorvidt de 4 problematiske ejendomme kunne ligge i Afd. 01. Det er kuratorernes opfattelse, at afdelingerne og afdelingernes drift skal kunne hvile i sig selv. I de 4 ejendomme var driften og finansieringen helt skæv, idet lejeindtægterne slet ikke var tilstrækkelige til at dække udgifterne til driften. Notatet skal forstås således, at de anså det for ulovligt, at de ejendomme, som sagen omhandler, ikke lå i selvstændige afdelinger. Efter kuratellens opfattelse vil de nye afdelinger, der i forbindelse med udskillelsen blev skabt, være debitor. Spørgsmålet er, om også de gamle afdelinger er debitorer. Efter hans opfattelse bliver den gamle Afd. 01 alene frigjort, hvis x Bank meddeler samtykke, da der er tale om debitorskifte. Der blev afholdt møder om blandt andet dette spørgsmål, og alle var enige om, at debitorskifte kræver bankens samtykke.

Advokat Henrik Qwist har blandt andet forklaret, at han er advokat for x Kommune. Han kom ind i sagen i oktober 2011, men han har også modtaget materiale forud herfor. Han er med til både kommunalbestyrelsesmøder og økonomiudvalgsmøder. Kommunen godkendte sammenlægningen af Afd. 01 i januar 2011. I løbet af 2012 blev der holdt møder i de enkelte afdelinger, hvor beboerne blev orienteret om konkursen. Han deltog i disse møder, og han blev her klar over, at beboerne i afdelingerne ikke havde fået de oplysninger om sammenlægningerne, som x havde oplyst var givet. Kommunen begyndte derfor at granske i, om spillereglerne for beboer-

demokratiet var fulgt. Materialet hos administratoren og kommunen blev gennemgået, og det konstateredes, at § 25 i bekendtgørelse om drift af almene boliger, hvorefter beboerne skal orienteres om de økonomiske konsekvenser af sammenlægninger, ikke var overholdt, idet beboerne kun var oplyst om stordriftsfordelene.

Da x, som er jurist ved x, i november 2010 blev sagsbehandler på sammenlægningen af afdelingerne, rettede hun henvendelse til x for at få dokumentation for, at reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger var overholdt. x besvarede spørgsmålet bekræftende i en e-mail i oktober 2010 og vedlagde kopi af en indkaldelse til beboermøde i Afd. 01. I dagsordenen til beboermødet var anført et punkt, hvor sammenlægningen og de økonomiske konsekvenser heraf skulle drøftes. Han fandt dog ud af, at denne dagsorden ikke var brugt, idet der var rettet i dokumentet umiddelbart før, det blev sendt til kommunen, hvilket fremgik af indkaldelserne til de øvrige afdelinger. Det førte blandt andet til en politianmeldelse af x, som modtog et bødeforlæg på 10.000 kr. for at have afgivet urigtige oplysninger, jf. straffelovens § 163. x vedtog bødeforlægget, men det førte også til, at godkendelsen af sammenlægningen efter hans (advokat Henrik Qwists) indstilling blev tilbagekaldt.

Da konkursboet anlagde sag mod kommunen, valgte kommunen at indsætte en ny administrator. x Kommune har aldrig godkendt erhvervelsen af ejendommene på Ternevej og Genvejen. Kommunen blev først orienteret om erhvervelsen efter konkursen. Den 5. september 2011 godkendte kommunen, at x Boligforening erhvervede ejendommene på Langdalen og Kristrupvej. Det var en betinget godkendelse, idet der ikke forelå en godkendelse af finansieringen, som blev overladt til forvaltningen. Forud for bestyrelsesmødet var der en længere korrespondance mellem x og x, hvor x efterlyste finansieringsplaner. I begyndelsen havde x Boligforening alene søgt om godkendelse af et køb, herefter blev der søgt om tilladelse til køb af i alt 6 ejendomme. Da der ikke var godkendt hverken finansiering eller pantsætning, var der alene tale om en betinget godkendelse. Af korrespondancen mellem x og x, som han har set, fremgår også, at godkendelsen naturligvis var betinget af, at erhvervelsen skete via nye selvstændige afdelinger.

De gamle afdelinger var på konkurstidspunktet to terminer bagud med real-

kreditlånene. Han har draget omsorg for, at der blev indhentet moratorieordninger. Da der både er kommune- og statsgaranti på lånene, har han i den forbindelse indhentet godkendelse fra både Økonomistyrelsen og kommunerne. Kommunen har ydet garanti, som staten har regaranteret. Der er stadig moratorieordninger, som han også stadig tager sig af, men det er hans forhåbning, at disse snarest kan ophæves. Hvis sagsøgeren måtte få medhold i denne sag, er der en risiko for, at staten og kommunerne bliver forpligtet af disse garantier. Ham bekendt er der ikke penge i Afd. 72 eller de andre afdelinger.

Da han i oktober 2011 kom ind i sagskomplekset, var alle låneaftaler, pantsætninger mv. i forhold til x Bank allerede etableret, og hans viden baserer sig på en gennemgang af dokumenterne. Han har deltaget i statusmøder med kuratorerne om betaling af terminer, herunder også betalinger på lån vedrørende gamle ustøttede byggerier - det vil sige ustøttede byggerier fra før august 2011. I løbet af foråret eller sommeren 2011, i forbindelse med offentliggørelse af en sag fra Aarhus, blev kommunerne opmærksomme på, at almene boliger ikke kan købe nyopført byggeri, som var ustøttet. Der er 3 – 4 gamle projekter, der kan være etableret på samme måde som de fire omstridte, og hvor kommunen efterfølgende har godkendt erhvervelserne. Han er ikke klar over, om de gamle ustøttede byggerier har været placeret i sær- skilte afdelinger, da det i så fald er sket før kommunesammenlægningen.

x har blandt andet forklaret, at han i 2011 var ansat i x som ejendomsmægler. Han havde en del med ejendoms- projekter at gøre. x repræsenterede sælgeren af ejendommen i Langdalen. Sælgeren var et selskab, der indehavedes af x, og køberen var x Boligforening. Ejendommen blev solgt ved to uafhængige salg, hvor der i første omgang, vist nok i februar 2008, blev solgt 10 boliger. I anden og dermed sidste omgang blev der solgt 8 mere. Der var bortset fra antallet af boliger tale om to helt ens salg af nøglefærdige byggerier, og de øvrige vilkår og prisen pr. bolig mv. var også ens. For så vidt angår de 8 boliger i sidste etape skulle x stå for udlejningen. I første etape var det Afd. 89, der købte ejendommen. Sælgerens advokat udformede papirerne, og der blev udstedt garantier. Det forløb planmæssigt. x var ikke indblandet i den tinglysningsmæssige ekspedition.

Anden etape forløb tilsvarende. De blev enige om en pris på et nøglefærdigt projekt. Det tog lidt tid, inden de fik garantien fra banken, idet nogle god-

kendelser først skulle på plads. En medarbejder hos x stod for det tinglysningsmæssige, og han fulgte med på sidelinjen. Han kan huske, at de måtte rykke kommunen, både pr. e-mail og telefonisk, for nogle godkendelser. Den 6. september 2011 sendte x fra x Kommune en e-mail om godkendelse af købet. Denne e-mail opfattede han som en ubetinget godkendelse, og e-mailen blev medsendt til tinglysningen. Han var bekendt med, at skødet blev tinglyst, men han husker ikke, hvordan han fik dette oplyst. Han kan ikke forklare, hvorfor garantien er udstedt for Afd. 01, mens det er Afd. 89, der har fået tinglyst skøde.

Kommunen skulle gå ind i tinglysningssystemet og godkende erhvervelsen eller belåningen, hvilket også skete. x fra kommunen oplyste telefonisk, at godkendelsen var sket, og at det var i orden. Han kan ikke helt huske, hvilke godkendelser der kræves, og om x også fortalte, at finansieringen var godkendt. De skulle sikre sig, at sælgeren fik det aftalte beløb, hvilket også skete, idet banken betalte i henhold til garantien. Banken havde næppe betalt beløbet, hvis alt ikke var, som det skulle være.

Ejendommens pris i anden etape var fastsat ud fra samme kvadratmeterpris som 1. etape, hvilket var markedsprisen på dette tidspunkt. Der havde ikke været nogen form for udbud. Der blev købt et nøglefærdigt projekt. Han var ikke bekendt med reglerne i udbudsdirektivet om krav om udbud, når man sælger til en almennyttig boligforening. Han var alene formidler og fik enderne til at nå sammen. Han kender ikke noget til reglerne om, hvordan en almennyttig boligforening skal erhverve boliger. Han vidste ikke, om finansieringen var godkendt og spurgte ikke ind til det. Han formoder, at x Bank fra x har fået en kopi af mailen og kopi af skødet, og at dette var baggrunden for, at x Bank udbetalte i henhold til garantien.

x har blandt andet forklaret, at han er uddannet arkitekt. Han har været forretningsfører fra 1993 – 2000 og blev ansat i x med samme funktion. Han fratrådte 1. oktober 2011. I bestyrelsen har der altid siddet 3 kommunale repræsentanter, der også har været medlem af kommunalbestyrelsen. I 1993 var der i boligorganisationen omkring 100 afdelinger, og det blev besluttet ved sammenlægninger at opnå besparelser. Sammenlægningen i 2009 var udtryk for en fortsat rationalisering og styrkelse af de mindre afdelinger. Når der er flere byggerier i en afdeling, spredes risikoen, f.eks. ved fraflytninger. Op gennem OO'erne blev der købt ustøttede boliger, som man lod eksisterende afdelinger stå som købere af. Der har både været tale om eksisterende bygninger og køb, hvor sælgeren skulle levere et

byggeri. Der har også været tale om grundkøb med henblik på opførelse af støttet byggeri. Der har været en stående aftale med x Bank om finansiering af det udstøttede byggeri. Han er blevet stævnet med påstand om betaling af boligforeningens underbalance på 53 mio. kr." dog begrænset til 20 mio. kr.

x har blandt andet forklaret, at hun er beboervalgt medlem af afdelingsbestyrelsen i x Kommune. Hun har været næstformand for bestyrelsen i perioden 2003 til 2005, hvorefter hun var formand indtil august/september 2011. x er et administrationsselskab, der også administrerer for andre boligselskaber end x Boligforening. I begyndelsen af 90'erne fandt der sammenlægninger sted for at rationalisere administrationen. I 2009 fandt der en større sammenlægning sted. Beslutningsprocessen var som tidligere. En afdeling i x ønskede ikke at blive sammenlagt, hvorfor resultatet blev, at der er 2 afdelinger i x. Hun er som x sagsøgt til betaling af 20 mio. kr. Sagen verserer fortsat.

Parternes synspunkter (procedure)

Parterne er enige om, at sagsøgerens tilgodehavender vedrørende købene af ejendommene Langdalen 67, Kristrupvej 39 A, Ternevej 47 og Genvejen 2 – 12 er gyldige efter kuratorernes beslutning om lovliggørelse af købene ved udskillelse af ejendommene til selvstændige afdelinger (henholdsvis Afd. 03, Afd. 04, Afd. 05 og Afd. 73). Parterne er også enige om, at det kan lægges til grund, at disse afdelinger er insolvente, og at afdelingerne hver i sær hæfter for den gæld, der er optaget hos sagsøgeren i anledning af købene. Der er også enighed mellem parterne om, at x Boligforening i andre tilfælde tidligere har erhvervet udstøttet byggeri.

I det følgende refererer "Afd. 01 (II)" til Afd. 01 *efter* sammenlægningen pr. 1. januar 2010, men *før* udskillelsen af afdelingerne 03, 04 og 05.

x Bank (sagsøgeren) har til støtte for sine påstande anført, at låneaftalerne vedrørende de 4 erhvervede ejendomme er indgået og tiltrådt af de for Afd. 01 (II) og Afd. 72 kompetente ledelser. Hver enkelt afdeling har modtaget de pågældende låneprovenuier, for så vidt angår afdelingerne 01, 2, 3, 4, 5, 7, 37, 51 og 89 som en del af den sammensluttede Afd. 01 (II). Afd. 72 har anvendt låneprovenuet fra lånet vedrørende ejendommen på Ternevej. Hver af de øvrige sagsøgte afdelinger har anvendt låneprovenuierne fra lånene

vedrørende de tre øvrige ejendomme som en del af Afd. 01 (II). Afd. 72 selv, og de øvrige sagsøgte afdelinger i deres egenskab af tidligere afdelinger under Afd. 01 (II), er forpligtet til at tilbagebetale de ydede lån i overensstemmelse med låneaftalerne.

Vedrørende den påståede ulovlighed har sagsøgeren gjort gældende, at det er almenboliglovens overordnede princip, at eventuelle ulovlige dispositioner, gennemført af afdelinger af almene boligorganisationer, må søges lovliggjort af afdelingerne, jf. almenboliglovens § 165, hvoraf blandt andet fremgår, at kommunalbestyrelsen som tilsyn kan meddele påbud, der er nødvendige for at sikre, at en almen boligorganisation og dens afdelinger handler i overensstemmelse med gældende regler. Det fremgår således ikke af loven, at overtrædelsen af loven med tilhørende forskrifter generelt skulle bevirke civilretlig ugyldighed af aftaler indgået i tilknytning til dispositioner i strid med loven eller forskrifterne. Det fremgår intetsteds af almenboligloven og tilknyttede love og bekendtgørelser, at afdelinger som de indstævnte ikke kan optage lån. Alle lån er optaget af de pågældende afdelinger til eget brug, således at lånoptagelsen ikke er i strid med almenboliglovens bestemmelser om afdelingers særhæften.

Det følger ikke af almenboliglovens § 16, at en erhvervelse af en ejendom nødvendigvis skal ske ved en særlig, ny afdeling. Tværtimod følger det af ordlyden af § 8 i bekendtgørelse nr. 1306 af 15. december 2009 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. at en afdeling kan erhverve eksisterende private ejendomme uden nogen form for angivelse af, at noget sådant kun skulle gælde for en ny, særlig afdeling. Bekendtgørelse nr. 1207 af 15. december 2009 om drift af almene boliger omhandler specifikke situationer, hvor der *skal* oprettes "særlige, almene afdelinger" eller "en selvstændig, økonomisk enhed", jf. således bekendtgørelsens § 22, stk. 4, og § 110 om henholdsvis specifikt beskrevne sideaktiviteter og ældre/ungdomsboliger. Ejendomserhvervelserne i nærværende sag er ikke omfattet af disse særbestemmelser og skulle derfor ikke nødvendigvis have været foretaget af nye, særlige afdelinger. Det gør ingen forskel heri, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter muligt er af den opfattelse, at *alle* nyerhvervelser af boliger skal ske i nye særlige afdelinger, og at denne opfattelse er udtrykt i en vejledning fra 1996. En sådan fortolkning savner fornøden hjemmel i loven.

Købsaftalerne vedrørende de omhandlede ejendomme var ikke aftaler om byggeforetagender, jf. almenboliglovens § 16, men aftaler om køb af ejendomme, blandt andet fordi køber (afdelingerne) ikke var bygherre og ikke

påtog sig nogen bygherrerisiko, idet afdelingerne erhvervede, betalte for og fik tilskødet færdige ejendomme. Det følger klart af bekendtgørelsen om drift af almene boliger § 25, stk. 3, at en afdeling kan bestå af flere forskellige boligheder, der er geografisk adskilte, endda i forskellige kommuner.

Det gøres gældende, at det forhold, at visse af de ejendomserhvervelser, som er finansieret ved låneoptagelserne, måtte være ulovlige, ikke medfører, at låneoptagelserne er ulovlige. Da de sagsøgte havde opnået endeligt skøde på ejendommene Ternevej og Genvejen, kunne sagsøgeren med god grund antage, at ejendomserhvervelserne var godkendt af de relevante kommuner. Sagsøgeren har derfor været i begrundet god tro om lovligheden af disse ejendomserhvervelser og låneoptagelserne.

Sagsøgeren har også været i begrundet god tro om lovligheden af erhvervelsen af ejendommene Langdalen og Kristrupvej, da disse ejendomserhvervelser var godkendt af x Kommune.

Sagsøgerens gode tro om lovligheden af erhvervelsen af ejendommene Ternevej, Langdalen og Kristrupvej og låneoptagelserne, støttes endvidere af, at en længere række tilsvarende ejendomserhvervelser tidligere var godkendt af x Kommune og andre kommuner.

Såfremt der har foreligget ulovlighed ved erhvervelsen af de omhandlede ejendomme og låneoptagelserne, har uklarheden om forståelsen af de relevante lovregler været så betydelig, at banken som långiver ikke bør bære risikoen for en sådan ulovlighed. De, der bør bære risikoen, for en eventuel sådan ulovlighed, bør principalt være de enkelte afdelinger og subsidiært de direkte medkontrahenter, sælgerne, og ikke långiver, der kun er indirekte medvirkende, og i begrundet god tro om købsaftalernes lovlighed.

I kraft af almenboliglovens ordning, hvor almene boligorganisationer er underlagt kommunalt tilsyn, må sagsøgeren kunne påregne, at et sådant tilsyn faktisk udøves, og det kan ikke påhvile en långiver at udvise en agtpågivenhed, der får karakter af tilsyn.

Endelig gøres det gældende, at en dom, i henhold til hvilken sagsøgeren ikke måtte kunne kræve de udbetalte lånebeløb tilbagebetalt, ville føre til en uberettiget berigelse af de sagsøgte.

Om de enkelte elementer i sagsøgerens betalingspåstande har sagsøgeren

gjort gældende, at afdelingerne 01, 2, 3, 4, 5, 7, 37, 51 og 89 er forpligtede til at betale de af sagsøgeren betalte terminsydelser og indfrielsesbeløb til x, idet terminsydelser og indfrielsesbeløb er betalt på vegne Afd. 01 (II) som debitor overfor x og derfor skal refunderes. Det samme gælder i forhold til x lånet vedrørende ejendommen Langdalen 67, fordi Afd. 01 (II) har forpligtet sig hertil i henhold til den afgivne modgaranti af 9. august 2011.

Om de sagsøgte afdelingers hæftelse har sagsøgeren gjort gældende, at samtlige de genopdelte afdelinger hæfter for Afd. 01 (II)'s forpligtelser, fordi genopdelingen af Afd. 01 (II) er ugyldig, idet en sådan genopdeling, som har karakter af en opløsning af Afd. 01 (II), savner lovgivningsmæssig hjemmel. Det følger af bekendtgørelse nr. 1207 af 15. december 2009 om drift af almenlystige boliger, kap. 20, at en opløsning alene kan ske ved likvidation eller konkursbehandling, hvilket ikke er sket.

Subsidiært gøres det gældende, at selv hvis en genopdeling lovligt skulle kunne finde sted, vil dette medføre, at de genopdelte afdelinger stadig vil hæfte over for sagsøgeren som kreditor, idet resultatet ellers ville være et debitorskifte uden kreditors accept i strid med obligationsrettens grundprincipper og almindelige selskabsretlige principper.

Over for de sagsøgte selvstændige påstand 3, påstand 4, påstand 6 og påstand 7 har sagsøgeren gjort gældende, at de skete pantsætninger er i overensstemmelse med almenboliglovens § 29, stk. 1, pkt. 1, da pantsætningen er sket i forbindelse med afdelingens erhvervelse af en fast ejendom, og at de sagsøgte derfor er forpligtet til at påføre ejerpantebrevene en påtegning herom.

Sagsøgerens rentepåstande har hjemmel i parternes indbyrdes aftaler. Det gælder også adgangen til at kræve renters rente.

De sagsøgte afdelingerne under x Boligforening har til støtte for deres påstand anført, at afdelingerne 02, 07, 37, 51 og 89 under x Boligforening er ældre almene afdelinger, som aldrig har underskrevet noget gælds-dokument til sagsøgeren og aldrig har truffet beslutning om at påtage sig hæftelser eller pantsætninger af egne ejendomme overfor sagsøgeren og har heller ikke truffet beslutning om på lovlig vis at indtræde i en fusion kaldet Afd. 01. Afdelingerne 02, 07, 37, 51 og 89 har aldrig modtaget nogen kontant del af de udlån, som sagsøgeren har indtalt i sagerne. Det er

erkendt af sagsøgeren, at alle de omhandlede lån er udbetalt i sin helhed til sælgerne af nye byggeforetagender. De pågældende afdelinger er derfor ikke debitorer for de omhandlede lån og må alene af denne grund frifindes.

De pågældende gamle afdelinger hæfter ikke for andre afdelingers forpligtelser, hvad enten de gamle afdelinger optræder samlet under en såkaldt Afd. 01 eller hver for sig, og hæfter heller ikke solidarisk for forpligtelser, som sagsøgeren har gjort gældende. Navnlig hæfter ældre almene afdelinger ikke, hvad enten de optræder samlet under Afd. 01 eller hver for sig, for udlån til nye byggeforetagender, hvad enten disse erhverves i forbindelse med nybyggeri eller som færdig opførte ejendomme, idet nye byggeforetagender efter loven skal etableres i en ny selvstændig afdeling med særhæften. Lovens regler indebærer således, at de sagsøgte afdelinger ikke hæfter for forpligtelser vedrørende nye byggeforetagender og selvfølgelig heller ikke for finansieringen af disse nye byggeforetagender.

Formålet med den pågældende lovbestemmelse er at beskytte kreditorer og lejere og herunder navnlig kommune og stat i relation til garantier i forbindelse med belåning etc. i ældre almene afdelinger. Kommuner og staten har garantret/regaranteret for realkreditlån i de ældre ejendomme. Sagsøgeren har overtrådt eller bidraget til at overtræde ikke alene § 16 i almenboligloven, men også en lang række andre bestemmelser i loven med tilhørende bekendtgørelser. Det drejer sig nærmere om almenboliglovens §§ 26, 27, stk. 5, 29 og 115, driftsbekendtgørelsens (bekendtgørelse nr. 1307 af 15. december 2009) §§ 24, 25, 76, stk. 2, og 116, støttebekendtgørelsens (bekendtgørelse nr. 1288 af 11. december 2009) §§ 4, 8, 14, 19, 23, 31, 34, 38, 41, 62, 64, 65, og 66. Ved et alment boligselskabs køb af fast ejendom er det ifølge almenboliglovens §§ 26 og 29 en betingelse, at såvel køb som pantsætning (finansiering) er godkendt af kommunen. For så vidt angår ejendommene Genvejen 2-12 og Ternevej 47 er hverken køb eller finansiering (pantsætning) godkendt af kommunen. Såvel lån til køb af disse ejendomme og de til lånet hørende pantsætninger er således ulovlige. For så vidt angår ejendommene Langdalen og Kristrupvej har x Kommune godkendt, at x Boligforening, men ikke nogen af de sagsøgte afdelinger, køber disse ejendomme. Kommunen har selvfølgelig forventet, at købet blev placeret i to særskilte afdelinger, jf. almenboliglovens § 16. Kommunen har ikke godkendt finansiering og pantsætning vedrørende disse ejendomme. Såvel lån til sagsøgte køb af disse ejendomme og de til lånet hørende pantsætninger er således ulovlige.

En bank, der yder lån med tilhørende pantsætning til et alment boligselskabs køb af fast ejendom, skal sikre sig, at lån og navnlig pantsætning kan gennemføres lovligt. Med viden eller burde-viden om den manglende tilladelse til pantsætning skal banken sikre sig, at købet af ejendommen i det hele taget er lovligt.

Det kan lægges til grund, at samtlige de låneprovenuer, som nu indtales af sagsøgeren, er udbetalt i sin helhed til x Boligforenings erhvervelse af nybyggeri, respektive færdigopførte ejendomme. De pågældende ejendomme burde have været placeret i selvstændige afdelinger, men under alle omstændigheder fremgår det af loven, at andre afdelinger (ældre almene afdelinger) ikke hæfter for forpligtelser i forbindelse med erhvervelse af nye ejendomme. Denne bestemmelse finder anvendelse, hvad enten de ældre ejendomme optræder samlet under en såkaldt Afd. 01 eller hver for sig.

På baggrund af lovens regler om særhæfte kan krydspantsætninger, som påstås kvitteret og aflyst, ikke etableres. De i påstanden nævnte pantsætninger er ikke godkendt af kommunen, som krævet i almenboliglovens § 29.

De nævnte lovbestemmelser er ufravigelige (præceptive) navnlig som følge af, at formålet med bestemmelserne er at beskytte tredjemand, herunder kommune og stat.

Til støtte for den alternative påstand om afvisning gøres det gældende, at lovovertrædelserne er så markante og afgørende, at sagerne alene af denne grund kan afvises. Sagsøgeren indtaler reelt ulovlige lån ydet til køb af ejendomme, der ikke er lovligt erhvervet.

Det fremhæves afslutningsvis, at de præceptive lovbestemmelser, som er overtrådt, ikke kan fraviges hverken af den oprindelige ledelse i x Boligforening (som nu er under konkurs) eller de lokale kommuner. Ligeledes kan god tro hos sagsøgeren vedrørende retsstillingen omkring finansiering af ejendomme tilhørende et alment boligselskab ikke føre til, at lovens bestemmelser kan fraviges. Som professionelt pengeinstitut må det forventes, at sagsøgeren gør sig bekendt med gældende lovgivning.

x Boligforenings konkursbo har lovliggjort forholdene ved at udskille de nye byggeforetagender i nye selvstændige afdelinger med særhæfte, fordi kuratorerne finder, at de nye byggeforetagender burde have været placeret i en ny afdeling.

Ingen -heller ikke x Boligforenings konkursbo - har anfægtet hverken lovligheden af x Kommunes tilbagekaldelse af tidligere afgivet godkendelse til sammenlægning eller det efterfølgende udstedte påbud om tilbageførsel af ejendomme m.v. Retten kan ikke tage stilling til lovligheden af en forvaltningsakt (herunder en tilbagekaldelse), når adressaten herfor (konkursboet) ikke er part i sagen og i øvrigt ikke har anfægtet afgørelsen. Det må således lægges til grund, at tilbagekaldelsen er lovlig. Der er ikke grundlag for, at sagsøgeren kan påberåbe sig berettigede forventninger, når henses til sagsøgerens egne lovovertrædelser, jf. ovenfor.

Det gør ikke ingen forskel, om de fusionerede afdelinger optræder samlet i en fusion kaldet Afd. 01 eller hver for sig, men det gøres også gældende, at fusionen aldrig blev gennemført på lovligt grundlag, idet x Boligforening afgav urigtige oplysninger over for kommunen og samtidig begik dokumentfalsk i forbindelse med kommunens behandling af ansøgningen om fusion. Tilbagekaldelsen af godkendelsen af fusionen får som følge heraf retsvirkning ex tune, selv om kuratorerne af praktiske grunde alene følger tilbagekaldelsen fremadrettet. Afd. 01 er således ikke opløst, idet der er gennemført tilbageførsler ex tune. Der er ikke solidarisk hæftelse mellem de sagsøgte i den anledning.

Sagsøgerens rentepåstande kan ikke anerkendes. Der kan ikke tilkendes renters rente.

Byrettens resultat og begrundelse

Det følger af almenboliglovens § 16, at ethvert "byggeforetagende" skal udgøre en særlig afdeling, der er uafhængig af andre afdelinger og af boligorganisationen.

Der er mellem parterne enighed om, at en eksisterende afdeling af en almennyttig boligforening ikke kan indgå aftale om opførelse af byggeri, jf. almenboliglovens § 16, stk. 1, men der er uenighed om, hvorvidt erhvervelse af henholdsvis nybyggeri (nøglefærdige projekter) og eksisterende ejendomme er omfattet af kravet i almenboliglovens § 16, stk. 1, om, at dette sker gennem etablering af særskilte afdelinger.

Ordlyden af almenboliglovens § 16, stk. 1, 2. pkt., sammenholdt med bestemmelsen i 1. pkt. fører til, at også erhvervelse af eksisterende bebyggede

ejendomme og ejendomme, hvor sælger skal præstere et byggeri, er omfattet af kravet om oprettelse af en særskilte afdeling, jf. også den opfattelse der gives udtryk for i cirkulæreskrivelsen af 29. juni 2012 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og de vejledninger om almen boliger, der er udstedt af Bygge- og Boligstyrelsen i henholdsvis 1994 og 1996. Dette må også gælde erhvervelser, som en afdeling foretager med hjemmel i sideaktivitetsbekendtgørelsens § 8.

Ejendommene Langdalen 67, Kristrupvej 39 A, Ternvevej 47 og Genvejen 2-12 blev erhvervet i strid med almenboliglovens § 16, idet det var de eksisterende afdelinger, Afd. 01 (efter sammenlægningen) og Afd. 72, der erhvervede ejendommene. For så vidt angår ejendommene Langdalen 67, Kristrupvej 39 A og Ternevej 47 blev der med sælgeren indgået aftale om, at denne skulle præstere et nøgleklart byggeri. Da der ikke er givet støtte til disse byggerier, er erhvervelsen af disse ejendomme også i strid med almenboliglovens § 6, ligesom der ikke er hjemmel til erhvervelserne i sideaktivitetsbekendtgørelsens § 8.

Der er ikke grundlag for at tage de sagsøgte afvisningspåstand til følge.

Almenboliglovens § 6 og § 16 og sideaktivitetsbekendtgørelsens § 8 er efter deres karakter og formål præceptive. Da långivningen til erhvervelserne, der er baggrunden for sagsøgernes betalingspåstande, er sket i strid med disse bestemmelser, og da sagsøgeren ikke bør stilles bedre, end hvis erhvervelserne var sket i en særskilte afdelinger, kan forpligtelserne ikke gøres gældende over for de sagsøgte afdelinger. Der er ikke ændret herved ved etableringen af de nye afdelinger.

Der er endvidere ikke givet kommunal godkendelse til erhvervelse af ejendommene Ternevej 47 og Genvejen 2 – 12, og erhvervelsen af disse ejendomme har derfor været i strid med almenboliglovens § 26. Den manglende godkendelse indebærer, at den pantsætning, der er sket i forbindelse med erhvervelsen, kræver kommunal godkendelse, jf. almenboliglovens § 29.

Af disse grunde, der alle fører til det samme resultat, frifindes de sagsøgte afdelinger for sagsøgerens betalingspåstand.

Med hensyn til de sagsøgte selvstændige påstande, der er fastholdt, bemærkes:

Påstand 2 og 5

Da sagsøgeren har taget bekræftende til genmæle, tages de sagsøgte påstande til følge.

Påstand 4 og 7

Kommunalbestyrelsens godkendelse af erhvervelsen af ejendommene Langdalen 67 og Kristrupvej 39 A foreligger, men der er uenighed om, hvorvidt kommunalbestyrelsen samtidig hermed har godkendt finansieringen. Allerede som følge af, at sagsøgeren ikke har fået medhold i nogen af sine påstande over for Afd. 01, idet långivningen er i strid med almenboliglovens § 6 og § 16 og sideaktivitetsbekendtgørelsens § 8, tages de sagsøgte selvstændige påstande 4 og 7 til følge.

Påstand 3

Det i påstanden nævnte ejerpantebrev er udstedt af afdeling 51 med pant i denne afdelings ejendom, og underpantsat til sikkerhed for Afd. 01's forpligtelser over for banken. Pantsætningen, der efter det oplyste heller ikke er godkendt af kommunalbestyrelsen, er derfor i strid med almenboliglovens § 16. Da sagsøgeren må have været bekendt hermed, og i al fald ikke kan påberåbe sig manglende kendskab til denne bestemmelse, kan pantsætningen ikke gøres gældende over for afdeling 51, og påstanden tages til følge.

Påstand 6

x Kommune har ikke godkendt købet af blandt andet Ternevej 47. Den manglende godkendelse af købet medfører, at den pantsætning, der er sket i forbindelse med erhvervelsen, ved udstedelsen den 2. august 2011 af ejerpantebrevet på 15 mio. kr., jf. de sagsøgte selvstændige påstand 6, skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. almenboliglovens § 29, stk. 1. Da dette ikke er sket, kan pantsætningen efter bestemmelsens formål ikke gøres gældende. Det er uden betydning i forhold til sagsøgeren, at ejerpantebrevet i strid med forskriften i almenboliglovens § 29, stk. 3, – er blevet tinglyst, selvom fornøden godkendelse ikke har foreligget. Endvidere har sagsøgeren, som følge af rettens afgørelse i forhold til sagsøgerens betalingspåstande, ikke noget krav mod Afd. 72 i forbindelse med erhvervelsen af Ternevej 47. Som følge heraf tages sagsøgte selvstændige påstand 6 til følge.

Sagsomkostninger

Efter sagernes udfald skal sagsøgeren betale sagsomkostninger til de sagsøgte til dækning af deres udgifter til advokat. Efter sagernes samlede værdi, ho-

vedforhandlings varighed og sagernes forløb i øvrigt fastsættes beløbet til 1.250.000 kr. Der er herved også taget hensyn til, at de sagsøgte ikke er momsregistrerede.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Afdeling 72, x Boligforening, frifindes.

De sagsøgte, afdelingerne O 1, 02, 7, 37, 51 og 89, x Boligforening, frifindes.

Sagsøgeren, x Bank A/S, skal kvittere og aflyse følgende ejerpantebreve:

- ejerpantebrev, stort 25.000.000 kr. af 19. maj 2010 med pant i ejendommen matr.nr. 80 k Randers Markjorder m.fl.
- ejerpantebrev, stort 6.000.000 kr. af 20. juni 2011 med pant i ejendommen matr.nr. 9 a Tånum By, Tånum m.fl.
- ejerpantebrev, stort 3.400.000 kr. af 7. juli 2011 med pant i ejendom men matr.nr. 111 u Krstrup By, Krstrup.
- ejerpantebrev, stort 5.000.000 kr. af 7. juli 2011 med pant i ejendom men matr.nr. 419 m Randers Markjorder, ejerlejlighed nr. 1 m.fl.
- ejerpantebrev, stort 15.000.000 kr. af 2. august 2011 med pant i ejendommen matr.nr. 8 db Mørke By, Mørke.
- ejerpantebrev, stort 5.700.000 kr. af 9. august 2011 med pant i ejendommen matr.nr. 12 ba Drastrup By, Essenbæk.

Inden 14 dage skal sagsøgeren til de sagsøgte i sagsomkostninger betale 1.250.000 kr.

Michael Lyng Jensen Poul Holm Malene Værum Westmark

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Aarhus, den 21. januar 2014.

Gitte Baarsch, kontorfuldmægtig